"बिजनेस पोस्ट के अन्तर्गत डाक शुल्क के नगद भुगतान (बिना डाक टिकट) के प्रेषण हेतु अनुमत. क्रमांक जी. 2-22-छत्तीसगढ़ गजट/38 सि. से. भिलाई, दिनांक 30-5-2001."



पंजीयन क्रमांक
"छत्तीसगढ़/दुर्ग/09/2010-2012."

छत्तीसगढ़ राजपत्र

(असाधारण)

प्राधिकार से प्रकाशित

क्रमांक 280] रायपुर, मंगलवार, दिनांक 6 नवम्बर 2012—कार्तिक 15, शक 1934

विधि और विधायी कार्य विभाग
मंत्रालय, दाऊ कल्याण सिंह भवन, रायपुर

रायपुर, दिनांक 8 नवम्बर 2012

क्रमांक 8836/डी. 202/21-अ/प्रारू./छ. ग./12.—छत्तीसगढ़ विधान सभा का निम्नलिखित अधिनियम जिस पर दिनांक 05-10-2012 को राष्ट्रपति एवं 23-05-2011 को राज्यपाल की अनुमति प्राप्त हो चुकी है, एतद्द्वारा सर्वसाधारण की जानकारी के लिए प्रकाशित किया जाता है.

छत्तीसगढ़ के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,
के. एल. चरयाणी, अतिरिक्त सचिव.

छत्तीसगढ़ अधिनियम
(क्रमांक 19 सन् 2012)

छत्तीसगढ़ भाड़ा नियंत्रण अधिनियम, 2011

विषय सूची

खण्ड

छत्तीसगढ़ अधिनियम
(क्रमांक 19 सन् 2012)

छत्तीसगढ़ भाड़ा नियंत्रण अधिनियम, 2011

भाड़े से संबंधित विषयों पर अधिकरण द्वारा न्यायनिर्णयन तथा भवन स्वामी और किरायेदारों के हितों को संतुलित रखते हुए वास सुविधा को भाड़े (किराये) पर दिये जाने की प्रवृत्ति को प्रोत्साहित करने हेतु अधिनियम.

भारत गणराज्य के बासठवें वर्ष में छत्तीसगढ़ विधान मंडल द्वारा निम्नलिखित रूप में यह अधिनियमित हो :—

1. (1) यह अधिनियम छत्तीसगढ़ भाड़ा नियंत्रण अधिनियम, 2011 कहलायेगा. **संक्षिप्त नाम, विस्तार तथा प्रारंभ.**

(2) इसका विस्तार प्रथमत: ऐसे नगरपालिक क्षेत्रों में होगा जो राज्य में जिला मुख्यालय के रूप में समाविष्ट हैं, तदुपरांत ऐसे नगरपालिक क्षेत्रों या राज्य के भीतर किसी अन्य क्षेत्रों में होगा जिन्हें राज्य शासन, राजपत्र में अधिसूचना द्वारा समय-समय पर विनिर्दिष्ट करे.

(3) यह राजपत्र में इसके प्रकाशन की तारीख से प्रवृत्त होगा.

2. इस अधिनियम में, जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हों,— **परिभाषाएं.**

(1) "वास सुविधा" से अभिप्रेत है, कोई भवन या भवन का भाग, चाहे आवासीय हो या गैर आवासीय हो, भवन स्वामी द्वारा किरायेदार को किराये पर दिया गया हो, तथा जिसमें सम्मिलित है, कृषि प्रयोजनों के लिये उपयोग में न लाई जाने वाली कोई भूमि, खुला स्थान, सीढ़ी, मैदान, बगीचा, गैरेज तथा समस्त सुविधायें एवं साधन जो उनके बीच हुए करारनामे में अंगभूत हो;

(2) "करारनामा" से अभिप्रेत है, इस अधिनियम के अधीन अपेक्षित किये गये अनुसार, भवन स्वामी तथा किरायेदार द्वारा निष्पादित लिखित काररनामा;

(3) "जिला" से अभिप्रेत है, छत्तीसगढ़ भू-राजस्व संहिता, 1959 के अर्थानुसार जिला;

(4) "आदतन व्यतिक्रमी" से अभिप्रेत है, ऐसा किरायेदार जो 12 माह की कालावधि में तीन या तीन से अधिक बार, भवन स्वामी को करारनामा के अनुसार देय तिथि पर पूर्ण किराया एवं समस्त देयकों का भुगतान करने में विफल रहता है;

(5) "भवन स्वामी" से अभिप्रेत है, ऐसा व्यक्ति जो किसी वास सुविधा का भाड़ा (किराया), चाहे अपने स्वयं के लेखे या किसी अन्य व्यक्ति के लेखे या उसकी ओर से या उसके लाभ के लिए या किसी अन्य व्यक्ति के न्यासी, पालक अथवा रिसीवर की हैसियत से तत्समय प्राप्त कर रहा है, या प्राप्त करने का हकदार है, या यदि अभिधारी (किरायेदार) को वास सुविधा भाड़े (किराये) पर दिया गया है तो इस प्रकार भाड़ा (किराया) प्राप्त करेगा या भाड़ा (किराया) प्राप्त करने का हकदार होगा;

(6) "नगरपालिक क्षेत्र" से अभिप्रेत है, नगरपालिक क्षेत्र या नगर पंचायत क्षेत्र जैसा कि छत्तीसगढ़ नगरपालिक निगम अधिनियम, 1956 (क्र. 23 सन् 1956) या छत्तीसगढ़ नगरपालिका अधिनियम, 1961 (क्र. 37 सन् 1961) के अधीन यथास्थिति परिभाषित हो;

(7) "अधिसूचना" से निर्दिष्ट है, राजपत्र में यथा प्रकाशित शासन की सुसंगत अधिसूचना;

(8) "पुराना अधिनियम" से अभिप्रेत है, छत्तीसगढ़ स्थान नियंत्रण अधिनियम, 1961 (क्र. 41 सन् 1961) सहित समस्त संशोधन अधिनियम;

(9) "भाड़ा (किराया)" से अभिप्रेत है, वास सुविधा के लिए किरायेदार द्वारा भवन स्वामी को देय प्रतिफल;

(10) "भाड़ा नियंत्रक" से अभिप्रेत है, अधिनियम की धारा 7 की उप-धारा (1) के अंतर्गत इस प्रकार नियुक्त अधिकारी;

(11) "भाड़ा नियंत्रण अधिकरण" से अभिप्रेत है, अधिनियम की धारा 6 (1) के अंतर्गत गठित निकाय;

(12) "निरसित अधिनियम" से निर्दिष्ट है, छत्तीसगढ़ स्थान नियंत्रण अधिनियम, 1961 (क्र. 41 सन् 1961) सहित इस अधिनियम की धारा 10 (1) के अंतर्गत प्रवृत्त निरसन के दिनांक तक के समस्त संशोधित अधिनियम;

(13) "सामाजिक उपताप" से अभिप्रेत है, ऐसा किरायेदार जो सामान्यत: वास सुविधा का उपयोग, अनुसूची 4 के सरल क्रमांक 10 में सूचीबद्ध कोई या समस्त क्रियाओं हेतु करता हो;

(14) "किरायेदार" से अभिप्रेत है—

(एक) कोई व्यक्ति जिसके द्वारा या जिसके लेखे या जिसकी ओर से भाड़ा (किराया) देय है या किसी अभिव्यक्त या विवक्षित संविदा के न होने की दशा में, किसी वास सुविधा के लिए उसके भवन स्वामी को देय होता, तथा इसके अन्तर्गत कोई ऐसा व्यक्ति सम्मिलित है, जो इस अधिनियम के प्रावधानों के अंतर्गत पारित बेदखली संबंधी आदेश या डिक्री से अन्यथा भी अभिधृति की समाप्ति के पश्चात् कब्जा निरंतर बनाये रखता हो;

(दो) उप-खण्ड (एक) में निर्दिष्ट व्यक्ति की मृत्यु होने की स्थिति में—

(क) आवासीय प्रयोजन के लिये वास सुविधा को किराये पर दिये जाने के मामले में, उसका उत्तरजीवी पति या पत्नी, पुत्र, पुत्री, माता और पिता जो सामान्यत: उसके साथ ऐसे वास सुविधा में उसके परिवार के सदस्य के रूप में उसकी मृत्यकाल तक रहते हों;

(ख) व्यावसायिक या व्यापारिक प्रयोजन के लिये वास सुविधा को किराये पर दिये जाने के मामले में, उसका उत्तरजीवी पति या पत्नी, पुत्र, पुत्री, माता और पिता जो सामान्यत: ऐसे वास सुविधा में उसके मृत्युकाल तक उसके परिवार के सदस्य के रूप में उसके साथ मिलकर व्यवसाय करते हों.

छूट. 3. इस अधिनियम की कोई भी बात निम्न पर लागू नहीं होगी :—

(1) शासन के किसी विभाग का तथा/या शासन द्वारा प्रायोजित तथा/या स्वामित्व के किसी मंडल तथा/या निगम से संबंधित या उसके स्वामित्व का कोई वास स्थान;

(2) शासन द्वारा लोकहित में अधिसूचना द्वारा विशेष रूप से छूट प्रदान किए गए कोई अन्य भवन तथा/या भवन (भवनों) की श्रेणी.

अभिधृति अनुबंध. 4. (1) संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 (केन्द्रीय अधिनियम 1882 का 4) की धारा 107 में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, लिखित में अनुबंध (करार) निष्पादित किये जाने के सिवाय, कोई भी व्यक्ति, इस अधिनियम के प्रारंभ होने के पश्चात् किसी भी वास सुविधा को भाड़े पर नहीं देगा या नहीं लेगा.

(2) इस अधिनियम के प्रारंभ होने के पूर्व जहां अभिधृति प्रारंभ हुई हो, तो इसके संबंध में—

(क) यदि कोई अनुबंध पहले ही निष्पादित हो गया हो तो उसे भाड़ा नियंत्रक के समक्ष दर्ज (फाइल) किया जायेगा.

(ख) यदि कोई अनुबंध निष्पादित नहीं हुआ हो तो भवन स्वामी और किरायेदार, उस अभिधृति से संबंधित अनुबंध लिखित में निष्पादित करेंगे और उसे भाड़ा नियंत्रक के समक्ष यथावत् दर्ज (फाइल) करेंगे :

परंतु जहां खण्ड (क) के अधीन भवन स्वामी और किरायेदार संयुक्त रूप से अनुबंध दर्ज करने में विफल रहते हों, या खण्ड (ख) के अनुसार अनुबंध निष्पादित करने में विफल रहते हों, तो ऐसे भवन स्वामी और किरायेदार पृथक-पृथक रूप से ऐसी अभिधृति के बारे में जानकारी दर्ज करेंगे.

(3) उप-धारा (1) में निर्दिष्ट या उप-धारा (2) के अधीन निष्पादन के लिए अपेक्षित प्रत्येक अनुबंध, ऐसे रूपविधान (फारमेट) में होगा तथा ऐसी रीति में एवं ऐसी समयावधि के भीतर दर्ज किया जायेगा जैसा कि विहित किया जाए.

5. (1) किसी भी वास सुविधा के लिए देय भाड़ा, इस अधिनियम के अन्य प्रावधानों के अध्यधीन रहते हुए, ऐसा होगा जैसा कि भवन स्वामी और किरायेदार के बीच तय किया जाये, तथा इसमें सुविधाएं जो पृथक तौर पर तय की जाएं, के लिए देय प्रभार शामिल नहीं होगा, तथा तद्नुसार देय होगा. **भाड़ा सहमति के अनुसार होगा.**

(2) जब तक कि अन्यथा सहमति न हो तब तक प्रत्येक किरायेदार, भाड़े (किराये) का भुगतान ठीक आगामी माह जिस माह के लिए भाड़ा देय हो, के पंद्रहवें दिन तक करेगा.

6. (1) इस अधिनियम के प्रभावशील होने के 30 दिनों के भीतर इस अधिनियम के प्रावधानों को प्रभावी बनाने तथा भाड़े (किराये) से संबंधित विवादों, शिकायतों एवं अपराधों के न्यायनिर्णयन तथा विचारण हेतु तथा अभिधृति मुद्दे जिसमें भवन स्वामी तथा किरायेदारों के अधिकार, स्वत्व एवं दायित्व भी सम्मिलित हैं, के विनियमन एवं नियंत्रण हेतु राज्य शासन, अधिसूचना द्वारा संविधान के अनुच्छेद 323-ख के अनुसार एक अधिकरण गठित करेगा, जो छत्तीसगढ़ भाड़ा नियंत्रण अधिकरण कहलायेगा; **भाड़ा नियंत्रण अधिकरण का गठन.**

स्पष्टीकरण—सम्पत्ति के अन्तरण तथा/या किसी सम्पत्ति पर स्वामित्व के विवादों से संबंधित विषयों पर, विधि न्यायालयों द्वारा सुसंगत विधियों के अन्तर्गत विचार किया जाता रहेगा.

(2) उच्च न्यायालय के परामर्श से राज्य शासन, भाड़ा नियंत्रण अधिकरण का अध्यक्ष नियुक्त करेगा, ऐसे जिला न्यायाधीश को, जो अधिसमय वेतनमान की श्रेणी से निम्न का न हो, भाड़ा नियंत्रण अधिकरण के अध्यक्ष के रूप में नियुक्त किये जाने की पात्रता होगी.

(3) अधिकरण में ऐसे अन्य सदस्य होंगे जैसा कि राज्य शासन, समय-समय पर विनिश्चित करे, किन्तु किसी भी समय अध्यक्ष सहित तीन सदस्यों से कम नहीं होंगे.

(4) ऐसा अधिकारी जो राज्य शासन में उप सचिव की श्रेणी से निम्न का न हो, अधिकरण का सदस्य-सचिव होगा.

(5) अधिकरण के क्रियाशील होने की तिथि से, जो तिथि राज्य के राजपत्र में प्रकाशित की जायेगी, संविधान के अनुच्छेद 136 के अंतर्गत उच्चतम न्यायालय के अधिकार क्षेत्र के अलावा, समस्त न्यायालयों का कार्यक्षेत्र, प्रत्येक ऐसे विषयों के संबंध में जो अधिकरण के अधिकार क्षेत्र के भीतर आता हो, अपवर्जित माना जायेगा:

परंतु, तथापि कि अधिकरण की स्थापना के तत्काल पूर्व, किसी भी न्यायालय या प्राधिकारी के समक्ष लंबित समस्त प्रकरणों में, समय-समय पर यथासंशोधित पुराने अधिनियम के अंतर्गत कार्यवाही जारी रहेगी.

भाड़ा नियंत्रक की स्थापना.

7. (1) प्रत्येक जिले के लिए राज्य शासन, एक या एक से अधिक अधिकारियों को, जो उप जिलाधीश की श्रेणी से निम्न का न हो, भाड़ा नियंत्रक के रूप में नियुक्त करेगा तथा उनका कार्य क्षेत्र ऐसा होगा जैसा कि जिला कलेक्टर द्वारा विनिर्दिष्ट किया जाये.

(2) भाड़ा नियंत्रक, भाड़ा नियंत्रण अधिकरण के अधीनस्थ होगा.

भाड़ा नियंत्रण अधिकरण की शक्तियां एवं कृत्य.

8. (1) भाड़ा नियंत्रण अधिकरण को ऐसी शक्तियां प्राप्त होगी जैसा कि शासन उसे अधिसूचना द्वारा प्रदान करे, जिसमें निम्नलिखित सम्मिलित होंगे :—

(क) यह सुनिश्चित करना और संभव करना कि सदैव इस अधिनियम के उद्देश्यों की पूर्ति हेतु भाड़ा नियंत्रक कार्यशील हो.

(ख) भाड़ा नियंत्रक के किसी आदेश से व्यथित समस्त व्यक्ति (व्यक्तियों) के आवेदनों पर विचार करने हेतु अपीलीय प्राधिकरण के रूप में कार्य करना.

स्पष्टीकरण : — भाड़ा नियंत्रण अधिकरण, ऐसी शक्तियों का प्रयोग करेंगे जैसी कि उच्च न्यायालय द्वारा निरसित अधिनियम के अंतर्गत विषयों के न्यायनिर्णयन हेतु प्रयुक्त की जाती थी.

(2) भाड़ा नियंत्रण अधिकरण को अपनी अवमानना के लिए दण्ड देने की ऐसी शक्तियां प्राप्त होंगी जैसे कि वह उच्च न्यायालय हो.

भाड़ा नियंत्रक की शक्तियां एवं कृत्य.

9. (1) भाड़ा नियंत्रक, अपने कार्यक्षेत्र में ऐसी शक्तियों का प्रयोग करेगा, ऐसे कृत्यों का निष्पादन करेगा तथा ऐसे दायित्वों का निर्वहन करेगा जैसा कि शासन, अधिसूचना द्वारा उसे प्रदान करे, जिसमें निम्नलिखित सम्मिलित होंगे :—

(क) भवन स्वामी और किरायेदार के बीच विवाद (विवादों) का निराकरण.

(ख) भवन स्वामी तथा किरायेदारों को प्राप्त अधिकार सुनिश्चित कराना, जैसा कि इस अधिनियम के अन्तर्गत उनके लिए उपलब्ध है.

(ग) इस अधिनियम के अंतर्गत भवन स्वामी तथा किरायेदारों की बाध्यता प्रवर्तित करना.

(2) प्रकरण में प्रत्यर्थी की उपस्थिति के लिए जारी सम्मन के प्रतिउत्तर में प्रत्यर्थी की प्रथम उपस्थिति अथवा प्रत्यर्थी को जिस तिथि से एक पक्षीय घोषित किया गया है, उस तिथि से भाड़ा नियंत्रक के समक्ष सभी कार्यवाही, सामान्यत: छ: माह के भीतर पूर्ण कर ली जायेगी.

भाड़ा नियंत्रक (नियंत्रकों) तथा भाड़ा नियंत्रण अधिकरण द्वारा अपनायी जाने वाली प्रक्रिया.

10. (1) भाड़ा नियंत्रक तथा भाड़ा नियंत्रण अधिकरण, सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (केन्द्रीय अधिनियम 1908 का 5) में नियत प्रक्रिया से बाध्य नहीं होंगे, किन्तु वे नैसर्गिक न्याय के सिद्धांतों का पालन करते हुए तथा इस अधिनियम या इसके अंतर्गत बनाये गये नियमों के अन्य प्रावधानों के अध्यधीन रहते हुए, उन्हें स्वयं की प्रक्रिया विनियमित करने की शक्ति होगी, तथा इस अधिनियम के अंतर्गत उनके कृत्यों के निर्वहन के प्रयोजन के लिए, उन्हें ऐसा समतुल्य अधिकार प्राप्त होगा जैसा कि सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (केन्द्रीय अधिनियम 1908 का 5) में निहित है, वाद या अपील के विचारण के लिए निम्नलिखित विषय संबंधित होंगे :—

(क) किसी भी व्यक्ति को समन करना तथा उपस्थिति प्रवर्तित करना तथा शपथ दिलाकर उसका परीक्षण करना;

(ख) दस्तावेजों की खोज तथा प्रस्तुति की अपेक्षा करना;

(ग) अपने निर्णय का पुनरीक्षण करना;

(घ) गवाहों या दस्तावेजों के परीक्षण हेतु कमीशन जारी करना ;

(ङ) व्यतिक्रम या एक पक्षीय कार्यवाही हेतु याचिका खारिज करना;

(च) व्यतिक्रम के लिए किसी याचिका को खारिज करने के किसी आदेश या इसके द्वारा एक पक्षीय पारित किसी आदेश को अपास्त करना;

(छ) विधिक प्रतिनिधियों को अभिलेख पर लाना;

(ज) अन्य कोई विषय जैसा कि विहित किया जाए.

(2) भाड़ा नियंत्रण अधिकरण, लिखित में आवेदन तथा उसके लिए कारणों को अभिलिखित किये बिना, कोई भी स्थगन प्रदान नहीं करेगा.

(3) भाड़ा नियंत्रक या भाड़ा नियंत्रण अधिकरण के समक्ष कोई भी कार्यवाही, भारतीय दण्ड संहिता, 1860 (केन्द्रीय अधिनियम 1860 का 45) की धारा 193 और 228 के अर्थ के अन्तर्गत तथा धारा 196 के प्रयोजन के लिए, विधिक कार्यवाही मानी जायेगी तथा भाड़ा नियंत्रक को दण्ड प्रक्रिया संहिता 1973 (केन्द्रीय अधिनियम 1974 का 2) की धारा 195 और अध्याय छब्बीस के प्रयोजन के लिए सिविल कोर्ट माना जायेगा.

11. (1) किसी पक्षकार के आवेदन पर, भाड़ा नियंत्रक द्वारा विहित रीति में अंतिम आदेश अथवा अन्य कोई भी आदेश, जो इस अधिनियम के अंतर्गत पारित किया गया हो, का निष्पादन निम्नलिखित कोई एक या एक से अधिक तरीके अपनाते हुए किया जायेगा, अर्थात् :— आदेश का निष्पादन.

(क) विरोधी पक्षकार की चल या अचल सम्पत्ति की कुर्की और विक्रय;

(ख) विरोधी पक्षकार की गिरफ्तारी और निरोध ;

(ग) विरोधी पक्षकार के किसी एक या अधिक बैंक खातों की कुर्की तथा ऐसे खाते की जमा राशि से आदेश की राशि का समायोजन किया जाना;

(घ) शासकीय सेवक या किसी भी राष्ट्रीयकृत बैंक, स्थानीय प्राधिकरण, निगम, शासकीय कम्पनी के कर्मचारी के वेतन और भत्ते की कुर्की ;

(ङ) आदेश के निष्पादन हेतु किसी अधिवक्ता को ऐसे पारिश्रमिक पर आयुक्त के रूप में नियुक्त करना, जैसा कि निर्धारित किया जाए या अधिकरण या स्थानीय प्रशासन या स्थानीय निकाय के किसी अधिकारी को प्रतिनियुक्त करना;

(च) आवेदक को परिसर का कब्जा परिदान करना.

(2) अंतिम आदेश के निष्पादन हेतु आदेश में अथवा इस अधिनियम के अंतर्गत पारित किसी अन्य आदेश में, स्थानीय प्रशासन या स्थानीय निकाय या पुलिस की सहायता की अपेक्षा, भाड़ा नियंत्रक कर सकेगा.

(3) कब्जे की रिकवरी (प्राप्ति) हेतु प्रमाण पत्र जारी किये जाने की तिथि से तीन माह के भीतर यदि किरायेदार परिसर रिक्त नहीं करता है, तो वह कब्जे की रिकवरी (प्राप्ति) हेतु प्रमाण पत्र जारी किये जाने की तिथि से अंतःकालीन लाभ का भुगतान करने के लिये दायी होगा, जो आवासीय प्रयोजन हेतु प्रदत्त वास सुविधा के मामले में भाड़े की दर का दोगुना होगा, व्यावसायिक

प्रयोजनों हेतु प्रदत्त वास सुविधा पर भाड़े की दर का तीन गुना होगा और यदि कब्जे की त्वरित प्राप्ति हेतु प्रमाण पत्र जारी किया गया हो तो भाड़े की दर का तीन गुना होगा.

(4) भाड़ा नियंत्रक, अंतिम आदेश या इस अधिनियम के अंतर्गत पारित किसी अन्य आदेश के संबंध में, कार्यवाहियों का निष्पादन संक्षिप्त तरीके से संचालित करेगा तथा इस धारा के अधीन किये गये निष्पादन के लिए प्रस्तुत आवेदन का निराकरण, विरोधी पक्षकार को सूचना तामील होने की तिथि से पैंतालीस दिनों के भीतर करेगा.

स्पष्टीकरण :— कब्जे या कब्जे की त्वरित प्राप्त हेतु प्रमाण पत्र जारी करने के आदेश के विरुद्ध अपील या अन्य कार्यवाहियां दर्ज (फाईल) कर देने से ही किरायेदार को उप-धारा (3) के अधीन विनिर्दिष्ट दर से अंत:कालीन लाभ भुगतान करने के अपने दायित्व से मुक्ति नहीं मिलेगी, ज़ब तक कि अपीलीय भाड़ा नियंत्रक अथवा ऐसे न्यायालय द्वारा जिसके समक्ष उस आदेश को चुनौती दी गई हो, विशेष रूप से अन्यथा आदेश नहीं दिया गया हो, और यदि रिकवरी प्रमाण पत्र जारी करने के आदेश को अंतत: यथावत रखा जाता है तो किरायेदार, उस तिथि से जिस तिथि पर रिकवरी प्रमाण पत्र मूलत: जारी किया गया था, उप-धारा (3) के अधीन विनिर्दिष्ट दरों पर अंत:कालीन लाभ का भुगतान करने के लिए दायी होगा.

भवन स्वामी तथा किरायेदारों के अधिकार और बाध्यताएं.

12. (1) प्रत्येक किरायेदार को अनुसूची 1 के अनुसार अधिकार प्राप्त होगा. अधिकरण तथा भाड़ा नियंत्रक, सदैव किरायेदार को इन अधिकारों को सुनिश्चित कराने हेतु कार्य करेंगे.

(2) प्रत्येक भवन स्वामी को अनुसूची 2 के अनुसार अधिकार प्राप्त होगा. अधिकरण तथा भाड़ा नियंत्रक, सदैव भवन स्वामी को इन अधिकारों को सुनिश्चित कराने हेतु कार्य करेंगे :

परंतु—

(क) यदि भाड़े (किराये) से संबंधित किसी भी विषय में भवन स्वामी और किरायेदार के हितों में संघर्ष की स्थिति प्रकट हो, तथा/या संशय का कोई बिन्दु हो, तो उसका लाभ किरायेदार को प्राप्त होगा.

(ख) यदि वास सुविधा के कब्जे के प्रत्यावर्तन से संबंधित किसी भी विषय में भवन स्वामी और किरायेदार के हितों में संघर्ष की स्थिति प्रकट हो, तथा/या संशय का कोई बिन्दु हो, तो उसका लाभ भवन स्वामी को प्राप्त होगा.

(3) प्रत्येक भवन स्वामी पर अनुसूची 3 के अनुसार बाध्यताएं होंगी. अधिकरण तथा भाड़ा नियंत्रक, सदैव भवन स्वामी पर, इन बाध्यताओं को प्रवर्तित करने का कार्य करेंगे.

(4) प्रत्येक किरायेदार पर अनुसूची 4 के अनुसार बाध्यताएं होंगी. अधिकरण तथा भाड़ा नियंत्रक, सदैव किरायेदार पर, इन बाध्यताओं को प्रवर्तित करने का कार्य करेंगे.

(5) भवन स्वामी द्वारा, अनुसूची 1 के अंतर्गत किरायेदार को प्राप्त अधिकारों से उसे वंचित करने का जानबूझकर किया गया कोई भी प्रयास या कार्य, इस अधिनियम के अंतर्गत अपराध होगा जो 5000/- रुपये से अनधिक के जुर्माने से या तीन माह से अनधिक कालावधि के साधारण कारावास से या दोनों से दण्डनीय होगा.

(6) यदि किरायेदार द्वारा, अनुसूची 2 के अंतर्गत भवन स्वामी को प्राप्त अधिकारों से उसे वंचित करने का जानबूझकर किया गया कोई भी प्रयास या कार्य, इस अधिनियम के अंतर्गत अपराध होगा जो 5000/- रुपये से अनधिक के जुर्माने से या तीन माह से अनधिक कालावधि के साधारण कारावास से या दोनों से दण्डनीय होगा.

(7) अनुसूची 3 के अंतर्गत यदि किसी भवन स्वामी द्वारा सारहीन तथा/या अपर्याप्त कारणों से बाध्यताओं की उपेक्षा करने का कोई भी प्रयास, इस अधिनियम के अंतर्गत अपराध होगा जो 5000/- रुपये से अनधिक के जुर्माने से या तीन माह से अनधिक कालावधि के साधारण कारावास से या दोनों से दण्डनीय होगा.

(8) अनुसूची 4 के अन्तर्गत यदि किसी किरायेदार द्वारा सारहीन तथा/या अपर्याप्त कारणों से बाध्यताओं की उपेक्षा करने का कोई भी प्रयास, इस अधिनियम के अंतर्गत अपराध होगा जो 5000/- रुपये से अनधिक के जुर्माने से या तीन माह से अनधिक कालावधि के साधारण कारावास से या दोनों से दण्डनीय होगा.

13. (1) इस अधिनियम में अन्तर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, भवन स्वामी तथा/या किरायेदार जो भाड़ा नियंत्रक के किसी आदेश से व्यथित हो, को विहित रीति में, विहित समयावधि के भीतर, भाड़ा नियंत्रक अधिकरण को अपील करने का अधिकार होगा. **अपील.**

(2) भाड़ा नियंत्रण अधिकरण के आदेश के विरुद्ध अपील, उच्चतम न्यायालय में प्रस्तुत की जायेगी.

14. (1) इस अधिनियम के राजपत्र में अधिसूचना के माध्यम से कानून बन जाने पर, छत्तीसगढ़ स्थान नियंत्रण अधिनियम, 1961 (क्रमांक 41 सन् 1961) जो छत्तीसगढ़ राज्य में लागू है, एतद्द्वारा निरसित किया जाता है. **निरसन एवं व्यावृत्ति.**

(2) उप-धारा (1) के अधीन निरसन, इस प्रकार निरसित अधिनियमिति के पूर्व प्रवर्तन को प्रभावित नहीं करेगी तथा की गई कोई बात या की गई कोई कार्यवाही (किसी नियुक्ति या किये गये प्रत्यायोजन, अधिसूचना, आदेश, निर्देश, जारी सूचना, या निर्मित नियम सहित) ऐसे निरसित अधिनियमिति के उपबंधों द्वारा या उसके अधीन किया गया या की गई समझी जायेगी, जहां तक वह इस अधिनियम के उपबंधों से असंगत न हो, इस अधिनियम के उपबंधों के अधीन किया गया या की गई समझी जायेगी, तथा तब तक प्रवृत्त रहेगी जब तक कि इस अधिनियम के अधीन की गई किसी बात या की गई किसी भी कार्यवाही द्वारा निलंबित नहीं कर दिया जाता.

अनुसूची 1

[अधिनियम की धारा 12 (1) देखिए]

अधिनियम के अंतर्गत किरायेदार को प्राप्त अधिकार

स. क्र.	अधिकार
1.	अभिधृति प्रारंभ होने पर करारनामा की एक प्रति प्राप्त करने का अधिकार.
2.	भवन स्वामी को किये गये भुगतान के लिए पावती प्राप्त करने का अधिकार, चाहे यह भुगतान सुरक्षा निधि, भाड़ा या अन्य किसी से संबंधित हो.
3.	प्रवेश के पूर्व वास सुविधा अच्छी और वासयोग्य स्थिति में प्राप्त करने का अधिकार.
4.	भाड़ा नियमित रूप से भुगतान किये जाने के अध्यधीन तथा वास सुविधा का उसी प्रयोजन हेतु जिसके लिए वह भाड़े पर प्रदान किया गया था, उपयोग किये जाने के अध्यधीन, वास सुविधा के कब्जे का निर्विघ्न भोग का अधिकार. परंतु किरायेदार की मृत्यु अथवा मानसिक रोग से पीड़ित होने की स्थिति में उसकी विधवा/पत्नी को, उसके पति द्वारा निष्पादित करारनामा में अंतर्विष्ट समस्त अधिकार एवं बाध्यता अपने पर लेने के लिए एक उप-करारनामा के माध्यम से उसके द्वारा उल्लेख करने पर, स्वमेव किरायेदार माना जायेगा.
5.	समस्त सुविधायें तथा साधन जो वास सुविधा का भाग हो, को सर्वथा कार्यशील एवं क्रियाशील स्थिति में पाने का अधिकार.
6.	भवन स्वामी द्वारा वास सुविधा का वार्षिक रख-रखाव एवं अनुरक्षण कराये जाने का अधिकार या भवन स्वामी द्वारा वास्तविक व्यय की प्रतिपूर्ति कर वार्षिक रखरखाव हेतु कार्य करवाने का अधिकार, ऐसी प्रतिपूर्ति, अधिभोग के ग्यारह माह के प्रत्येक खण्ड के पश्चात् एक माह के भाड़े से अधिक नहीं होगी.
7.	बिजली और जल जैसे आवश्यक आपूर्ति, भवन स्वामी या उसके अभिकर्ता द्वारा जानबूझकर नहीं रोके जाने की गारंटी.
8.	अभिधृति की सुरक्षा, यदि अनुसूची 2 में सम्मिलित भवन स्वामी के अधिकारों का हनन न हो रहा हो.

अनुसूची 2

[अधिनियम की धारा 12 (2) देखिए]

अधिनियम के अंतर्गत भवन स्वामी को प्राप्त अधिकार

स. क्र.	**अधिकार**
1.	वास सुविधा पर स्वामित्व की सुरक्षा, चाहे किरायेदार की अभिधृति की अवधि जो भी हो.
2.	सुरक्षा निधि, जो तीन माह के भाड़े से अधिक राशि की नहीं होगी, मांगने और प्राप्त करने का अधिकार.
3.	करारनामे में सहमति के अनुसार, देय तिथि पर या उसके पूर्व नियमित रूप से पूरा भाड़ा प्राप्त करने का अधिकार.
4.	करारनामें के अनुसार भाड़े में वार्षिक वृद्धि प्राप्त करने का अधिकार, जहां मासिक भाड़ा 2000/- रुपये या इससे कम हो, ऐसे प्रकरणों में 5% से अधिक नहीं होगा तथा अन्य समस्त प्रकरणों में 10% से अधिक नहीं होगा.
5.	बिजली, पानी आदि आपूर्तियों के किसी मूल्यवृद्धि की तत्स्थानी राशि किरायेदार से मांगने तथा प्राप्त करने का अधिकार.
6.	दिन के समय वास सुविधा के निरीक्षण का अधिकार, यदि किरायेदार से पहले से ही नियत किया गया हो, किरायेदार या उसके परिवार के किसी वयस्क पुरुष सदस्य जिसे जानता हो कि वह उसके साथ रहता है, की उपस्थिति में किया जा रहा हो.
7.	वास सुविधा में वृद्धि करना तथा/या सुधार करना तथा/या विस्तार करना तथा/या सुविधाओं में वृद्धि का अधिकार. परंतु यदि यह वृद्धि/विस्तार किरायेदार की सहमति के बिना किया गया हो तो भवन स्वामी को भाड़े में वृद्धि प्रवर्तन का अधिकार नहीं होगा.
8.	वास सुविधा के वार्षिक रख-रखाव, अपनी सुविधा के अनुसार कराने का अधिकार, या व्यय की प्रतिपूर्ति के विरुद्ध किरायेदार को वास सुविधा के वार्षिक रख-रखाव कराने की अनुमति देने के विकल्प का अधिकार, ऐसी प्रतिपूर्ति, एक माह के भाड़े से अधिक नहीं होगी.
9.	न्याय संगत और ठोस आधार पर कभी भी भाड़ा नियंत्रक को भाड़ा तथा/या सुरक्षा निधि में पुनरीक्षण करवाने हेतु आवेदन प्रस्तुत करने का अधिकार.
10.	किरायेदार द्वारा जानबूझकर उपेक्षापूर्वक या अन्य कारणों से जिसमें किरायेदार का दोष हो, वास सुविधा को क्षति पहुंचाये जाने पर भाड़ा नियंत्रक को उचित क्षतिपूर्ति हेतु आवेदन प्रस्तुत करने का अधिकार.
11.	निम्नलिखित आधार पर किरायेदार को बेदखल करवाने हेतु भाड़ा नियंत्रक से प्रार्थना करने का अधिकार : (क) यदि किरायेदार भाड़ा तथा/या अन्य देयकों के भुगतान करने में आदतन व्यतिक्रमी है. (ख) यदि किसी भी कारण से किरायेदार वास सुविधा को व्यापक क्षति पहुंचाता है या ऐसे किये जाने की अनुमति देता है. (ग) यदि किरायेदार वास सुविधा का उपयोग, जिस प्रयोजन (प्रयोजनों) के लिए भाड़े पर दिया गया था उससे भिन्न किसी प्रयोजन हेतु करता है. (घ) यदि किरायेदार सामाजिक उपताप बन जाता है. (ङ) यदि किरायेदार भारतीय दंड संहिता की किसी धारा के अंतर्गत दोषसिद्ध हो जाता है. (च) वृहद् स्तर पर सुधार कार्य करने हेतु, जो किरायेदार के मकान में रहते हुए करना संभव नहीं होगा. (छ) **किरायेदार को 3 माह पूर्व लिखित सूचना देकर, यदि वास सुविधा स्वयं के अधिभोग के लिए या परिवार के किसी सदस्य जिसमें पति/पत्नी, मां/बाप, पुत्र, पुत्री, दामाद, पुत्र-वधु सम्मिलित है, के अधिभोग के लिए अपेक्षित हो.**

(ज) किरायेदार को 6 माह पूर्व लिखित सूचना देकर, कोई कारण बताने की बाध्यता के बिना, किन्तु इस शर्त पर कि वास सुविधा को तत्पश्चात् कम से कम 12 माह तक ऊंचे भाड़े पर अन्य किसी को किराये पर नहीं देगा:

परंतु, तथापि, निम्नलिखित विशेष श्रेणी के भवन स्वामियों को तथा/या उनके पति/पत्नी को यदि अपनी वास सुविधा स्वयं के उपयोग के लिए वापस चाहिए हो, तो ऐसी स्थिति में सूचना की अवधि मात्र एक माह की होगी: सेवारत या सेवानिवृत्त शासकीय सेवक, विधवा, सशस्त्र बलों के कार्मिक, शारीरिक या मानसिक विकलांगता को प्राप्त व्यक्ति, वरिष्ठ नागरिक (65 वर्ष की आयु के ऊपर).

12. अभिधृति अवधि के अंत में मौसमी और समय के कारण होने वाली घिसावट (दोषों) के संतुलन के लिए रक्षण (भत्ता) देते हुए, अच्छे आकार में तथा अच्छी स्थिति में जैसा अभिधृति के प्रारंभ होने पर था, उसी अवस्था में वास सुविधा वापस प्राप्त करने का अधिकार.

अनुसूची 3

[अधिनियम की धारा 12 (3) देखिए]

अधिनियम के अंतर्गत भवन स्वामी की बाध्यता

स. क्र.	बाध्यता
1.	इस अधिनियम के अधीन अपेक्षित अनुसार सम्यक् रूप से नोटरी कृत करारनामा निष्पादित कर लेने के पश्चात् ही किरायेदार को प्रवेश प्रदान करना.
2.	किरायेदार के प्रवेश के 7 दिवस के भीतर स्थानीय पुलिस थाने में निर्धारित प्रारूप-ग पर जानकारी दर्ज करना.
3.	किरायेदार से प्राप्त समस्त भुगतान की उचित पावती प्रदान करना.
4.	किरायेदार को, जब तक कि वह अनुसूची 4 में निर्दिष्ट अपनी बाध्यताओं को पूरा नहीं करता, वास सुविधा का अनुसूची 1 में सम्मिलित समस्त अधिकार का सुखमय भोग करने की अनुमति देना.
5.	वास सुविधा तथा परिसर को अच्छी अवस्था में तथा समय पर सुधार कर वासयोग्य बनाये रखना.
6.	नगरीय निकाय द्वारा निर्धारित रीति से घरेलू कूड़ा का निराकरण कराना तथा किरायेदारी के प्रारंभ में किरायेदार को इस व्यवस्था (रीति) की जानकारी देना.
7.	निर्माण में त्रुटियों से तथा/या आवास में समय के कारण आने वाली प्राकृतिक घिसावट (प्राकृतिक दोषों) के समस्त संरचनाओं में तत्परता से उचित सुधार करना.
8.	राज्य विद्युत मंडल द्वारा जहां कहीं भी अनुमति दी जाये, किरायेदार द्वारा उपभोग किए गये विद्युत के अभिलेखन के लिए पृथक एवं सही मीटर उपलब्ध कराना.
9.	किसी भी स्थिति में जानबूझकर वास सुविधा के विद्युत एवं जल जैसी आवश्यक आपूर्ति को बंद नहीं करना, न ही किसी दूसरे से ऐसा करवाना.
10.	कभी भी जब किरायेदार उपस्थित न हो, या केवल परिवार के महिला सदस्य उपस्थित हों और ऐसे प्रवेश हेतु आपत्ति कर रही हों तो निरीक्षण हेतु वास सुविधा में अपने प्रवेश के अधिकार का प्रयोग नहीं करना.
11.	वास सुविधा के वार्षिक रख-रखाव का कार्य करना, या अधिकतम एक माह के किराये की राशि के बराबर, वास्तविक आधार पर उसके व्यय की अनुमति देकर किरायेदार को कार्य करवाने की अनुमति देना.
12.	वास सुविधा को खाली कराने हेतु किरायेदार को बेदखल करने का दबाव बनाने के लिए कभी भी गैर कानूनी तरीकों का प्रयोग नहीं करना.
13.	अभिधृति की समाप्ति के पूर्व किरायेदार को सुरक्षा निधि की वापसी करना.

अनुसूची 4

[अधिनियम की धारा 12 (4) देखिए]

अधिनियम के अंतर्गत किरायेदार की बाध्यता

स. क्र.	बाध्यतायें
1.	वास सुविधा पर भवन स्वामी के स्वामित्व को सदैव मान्यता देना, तथा अनुसूची 2 में निर्दिष्ट उसके अधिकारों का बिना आपत्ति के सम्मान करना.
2.	वास सुविधा जिस प्रयोजन हेतु भाड़े पर प्रदान किया गया है, केवल उसी हेतु उसका उपयोग करना.
3.	भवन स्वामी की अनुमति से या बिना अनुमति के, धन संबंधी प्रतिफल (भाड़ा) के लिये या धन संबंधी प्रतिफल (भाड़ा) के बिना, औपचारिक या अनौपचारिक रूप से, कभी भी वास सुविधा के किसी भी भाग को उप-अभिधृति (उप किराया) पर प्रदान नहीं करना.
4.	वास सुविधा का भाग जिसमें समस्त विद्युत, स्वच्छता एवं अन्य उपकरणों का संरक्षण एवं सुरक्षा करना.
5.	भवन स्वामी से प्रतिपूर्ति की चाह रखे बिना, छोटे-मोटे सुधार कार्य और आवर्ती प्रतिस्थापनायें आवश्यक होने पर समय-समय पर करना.
6.	वास सुविधा को सर्वथा साफ और स्वच्छ रखना, वायु, जल तथा/या ध्वनि प्रदूषण न करना तथा वास सुविधा में वातावरण को शांत, सहजीविका के अनुकूल बनाये रखना.
7.	वास सुविधा के कूड़े को नगरपालिका द्वारा निर्धारित रीति के अनुसार विसर्जित करना तथा बाहर रास्तों पर या सार्वजनिक स्थलों पर कूड़ा नहीं फेंकना.
8.	भवन स्वामी के साथ तय की गई व्यवस्था की रीति में सुरक्षा निधि, भाड़ा तथा अन्य देयकों का पूरा और नियमित भुगतान करना.
9.	मौसमी या समय के कारण होने वाली प्राकृतिक घिसावट (प्राकृतिक दोषों) को छोड़कर, जानबूझकर या अन्यथा वास सुविधा में हुई किसी भी क्षति के लिए भवन स्वामी को क्षतिपूर्ति प्रदान करना.
10.	अभिधृति की अवधि में सामाजिक उपताप नहीं बनना. **स्पष्टीकरण :—** "सामाजिक उपताप" से अभिप्रेत है, निम्नलिखित में से कोई या ऐसे समस्त कृत्य करना या करवाना: नशा कर झगड़ना, पत्नी को पीटना, वेश्यावृति, आदतन देर रात तक हल्ला करते रहना या/एवं अन्यथा अत्यधिक शोर-शराबा करना जो आस-पड़ोस को परेशान करें, सामान्य सुविधायें जैसे सीढ़ी आदि स्थानों पर थूकना, घर के भीतर खतरनाक पदार्थ या बेहद बदबूदार या ऐसे पदार्थ जिनसे कीड़े बढ़ते हों जमा करना, कूड़ा यहां-वहां बिखेरना या गन्दा पानी फैला देना, अनियमित स्थानों पर लघु/दीर्घ शंका करना या कराना जिससे वातावरण दूषित होता हो, या/एवं अन्य कोई कृत्य जिससे आस-पड़ोस को क्षति तथा बुरा सामाजिक प्रभाव पड़ता हो.

रायपुर, दिनांक 8 नवम्बर 2012

क्रमांक 8836/डी. 202/21-अ/प्रारू./छ. ग./12.—भारत के संविधान के अनुच्छेद 348 के खण्ड (3) के अनुसरण में छत्तीसगढ़ भाड़ा नियंत्रण अधिनियम, 2011 (क्रमांक 19 सन् 2012) का अंग्रेजी अनुवाद राष्ट्रपति एवं राज्यपाल के प्राधिकार से एतदद्वारा प्रकाशित किया जाता है.

छत्तीसगढ़ के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,
के. एल. चरयाणी, अतिरिक्त सचिव.

CHHATTISGARH ACT
(No. 19 of 2012)

CHHATTISGARH RENT CONTROL ACT, 2011

Table of Contents

Section

CHHATTISGARH ACT
(No. 19 of 2012)

THE CHHATTISGARH RENT CONTROL ACT, 2011

An Act to provide for adjudication of matters relating to rent by a Tribunal and to promote leasing of accommodation by balancing the interests of landlords and tenants.

Be it enacted by the Chhattisgarh Legislature in the Sixty-second year of the Republic of India, as follows :—

Short title, extent and commencement.

1. (1) This Act may be called the Chhattisgarh Rent Control Act, 2011.

(2) It shall extent in first instance to such of the Municipal areas which are comprising the Distict Headquarters in the State and later on to such of the other Municipal areas or any areas within the state as the State Government may, by Notification in the Official Gazette, specify from time to time.

(3) It shall come into force from the date of its publication in the Official Gazette.

Definitions.

2. In this Act, unless the context otherwise requires,—

(1) "Accommodation" means any building or part of a building, whether residential or non-residential, leased out by the landlord to the tenant and includes open space, staircase, grounds, garden, garage and all facilities and amenities forming part of the agreement between them of any land which is not being used for agricultural purposes;

(2) "Agreement" means the written agreement executed by the landlord and the tenant as required under this Act;

(3) "District" means the district as construed in Chhattisgarh Land Revenue Code. 1959;

(4) "Habitual Defaulter" means a tenant who fails in a period of 12 months on three or more occasions to pay in full the rent and all dues to the landlord on the due date in accordance with the agreement;

(5) "Landlord" means a person who for the time being is receiving or is entitled to receive, the rent of any accommodation, whether on his own account or on account of or on behalf of or for the benefit of any other person or as a trustee, guardian or receiver for any other person or who would so receive the rent or to be entitled to receive the rent, if the accommodations were let to a tenant;

(6) "Municipal area" means the Municipal area or Nagar panchayat area as defined under Chhattisgarh Municipal Corporation Act, 1956 (No. 23 of 1956) or Chhattisgarh Municipalities Act, 1961 (No. 37 of 1961), as the case may be;

(7) "Notification" refers to the relevant notification of the Government as published in the Official Gazette;

(8) "Old Act" means the Chhattigarh Accommodation Control Act, 1961 (No. XLI of 1961) with all amending acts;

(9) "Rent" means the consideration payable by the tenant to the landlord against an accommodation;

(10) "Rent Controller" means the official so appointed under sub-section (1) of Section 7 of the Act;

(11) "Rent Control Tribunal" means the body constituted under Section 6 (1) of the Act;

(12) "Repealed Act" refers to Chhattisgarh Accommodation Control Act, 1961 (No. XLI of 1961) with all amending acts up to the date of selective repeal vide Section 10(1) of this Act;

(13) "Social Nuisance" means a tenant who frequently uses the accommodation to commit any or all of the acts listed in serial No. 10 of the Schedule 4;

(14) "Tenant" means—

(i) the person by whom or on whose account or behalf rent is, or but for, a contract express or implied, would be payable for any accommodation to his landlord including the person who is continuing its possession after the termination of his tenancy otherwise than by an order or decree for eviction passed under the provisions of this Act; and

(ii) in the event of death of the person referred to in sub-clause (i)—

(a) in case of accommodation let out for residential purposes, his 'surviving spouse, son, daughter, mother and father who had been ordinarily residing with him in such accommodation as member of his family up to his death;

(b) in case of accommodation let out for commercial or business purposes, his surviving spouse, son, daughter, mother and father who had been ordinarily carrying on business with him in such accommodation as member of his family up to his death.

3. Nothing in this Act shall apply to.— **Exemptions.**

(1) Any accommodation belonging to or owned by any department of Government and/or Board and/or Corporation promoted by and/or owned by the Government.

(2) Any other building and/or category of building(s) specifically exempted in public interest by the Government through notification.

4. (1) Notwithstanding anything contained in Section 107 of the Transfer of Property Act, 1882 (Central Act 4 of 1882), no person shall, after the commencement of this Act, let or take on rent any accommodation except by an agreement in writing. **Tenancy Agreement.**

(2) Where, in relation to a tenancy created before the commencement of this Act,—

(a) an agreement in writing was already entered into shall be filed before the rent Controller.

(b) no agreement in writing was entered into, the landlord and the tenant shall enter into an agreement in writing with regard to that tenancy and file the same before the Rent Controller;

Provided that where the landlord and the tenant fail to present jointly a copy of tenancy agreement under clause (a) or fail to reach an agreement under clause (b) such landlord and the tenant shall separately file the particulars about such tenancy.

(3) Every agreement referred to in sub-section (1) or required to be executed under sub-section (2) shall be in such format and in such manner and within such period as may be prescribed.

Rent to be as agreed.

5. (1) The rent payable for any accommodation shall, subject to other provisions of this Act, be such as may be agreed upon between the landlord and the tenant and it shall not include the charges payable for amenities which may be agreed upon separately; and shall be payable accordingly.

(2) Unless agreed otherwise every tenant shall pay the rent by the fifteenth day of the month next following the month for which the rent is payable.

Constitution of the Rent Control Tribunal.

6. (1) The State Government shall by notification constitute, within thirty days of this Act, a Tribunal in terms of Article 323-B of the Constitution, to be called as Chhattisgarh Rent Control Tribunal, to give effect to the provisions of this Act, and for the adjudication or trial of any disputes, complaints, or offences with respect to rent, its regulation and control and tenancy issues including the rights, title and obligations of landlords and tenants.

Explanation— Matters relating to transfer of property and/or disputes regarding title over any property shall continue to be considered under relevant laws by the courts of law.

(2) The State Government in consultation with the High Court shall appoint the Chairman of the Rent Control Tribunal. District Judge not below the rank of super time scale, shall be eligible to be appointed as Chairman of the Rent Control Tribunal.

(3) The Tribunal shall have such other members as the State Government may decide from time to time, but not less than three members including the Chairman, at any time.

(4) An officer not below the rank of Deputy Secretary to the State Government shall be Member-Secretary of the Tribunal.

(5) From the date, the Tribunal becomes functional, which date shall be published in the State Gazette, the jurisdiction of all courts, except the jurisdiction of the Supreme Court under Article 136 of the Constitution, shall stand excluded in respect of all matters falling within the jurisdiction of the Tribunal:

Provided, however, that all cases pending before any court or authority immediately before the establishment of the Tribunal, shall continue to be processed under the old Act, as amended from time to time.

Establishment of Rent Controller.

7. (1) For every district, the State Government shall appoint one or more officers not below the rank of a Deputy Collector, as Rent Controller with territorial jurisdiction as to be specified by the District Collector.

(2) Rent Controller shall be subordinate to the Rent Control Tribunal.

Powers and functions of Rent Control Tribunal.

8. (1) The Rent Control Tribunal, shall have such powers as the Government may by notification vest in it, which shall include the following :—

(a) Enabling and ensuring the active existence of Rent Controller(s) at all times for due fulfilment of the purposes of this Act.

(b) Functioning as appellate authority, to consider applications of all person(s) aggrieved by any order of the Rent Controller.

Explanation—The Rent Control Tribunal shall exercise such powers as was exercised by the High Court in adjudicating matters under the repealed Act.

(2) The Rent Control Tribunal shall have powers to punish for contempt of its authority, as if it were a High Court.

9. (1) The Rent Controller shall exercise such powers, perform such functions and discharge such responsibilities within its territorial jurisdiction, as the Government may by notification vest in him, which shall include the following :— **Powers and functions of Rent Controller.**

(a) Reconciling dispute(s) between landlord and tenant.

(b) Securing the rights of landlords and tenants as available to them under this Act.

(c) Enforcing the obligations enjoyed upon landlords and tenants under this Act.

(2) All proceedings before the Rent Controller shall ordinarily conclude within six months from the date of first appearance of the Respondent in response to the summons issued for his appearance in the case or from the date on which the respondent is set ex-parte.

10. (1) The Rent Controller and the Rent Control Tribunal shall not be bound by the procedure laid down by the Code of Civil Procedure, 1908 (Central Act 5 of 1908), but shall be guided by the principle of natural justice and subject to other provisions of this Act or the Rules made thereunder and shall have powers to regulate their own procedure, and for the purpose of discharging their functions under this Act they shall have the same powers as are vested in a Civil Court under the Code of Civil Procedure, 1908 (Central Act 5 of 1908) while trying a suit or an appeal in respect of following matters, namely :— **Procedure to be followed by Rent Conroller(s) and Rent Control Tribunal.**

(a) summoning and enforcing the attendance of any person and examining him on oath;

(b) requiring the discovery and production of documents;

(c) reviewing its decision;

(d) issuing commissions for the examination of witnesses or documents;

(e) dismissing petition for default or deciding it ex-parte;

(f) setting aside any order of dismissal of any petition for default or any order passed by it ex-parte;

(g) bringing legal representatives on record; and

(h) any other matter as may be prescribed.

(2) Rent Control Tribunal shall not grant any adjournment without written application and recording the reasons therefor in writing.

(3) Any proceeding before the Rent Control Tribunal or Rent Controller shall deemed to be a judicial proceeding within the meaning of Sections 193 and 228 and for the purpose of Section 196 of the Indian Penal Code, 1860 (Central Act 45 of 1860) and the Rent Controller shall be deemed to be a Civil Court for the purposes of Section 195 and Chapter XXVI of the Code of Criminal Procedure, 1973 (Central Act 2 of 1974).

11. (1) The Rent Controller shall, on application of any party, execute, in the manner prescribed, a final order or any other order passed under this Act by **Execution of the Order.**

Adopting any one or more of the following modes, namely :—

(a) attachment and sale of the movable or immovable property of the opposite party;

(b) arrest and detention of the opposite party;

(c) attachment of any one or more bank accounts of the opposite party and satisfaction of the amount of order to be paid from such account;

(d) attachment of salary and allowance of a Government Servant or employee of any Nationalized Bank, Local Authority, Corporation, Government Company;

(e) appointing any advocate as Commissioner on such remuneration as may be fixed or deputing any officer of the Tribunal or local administration or local body for execution of the order.

(f) delivery of possession of the premises to the applicant.

(2) The Controller may, in order to execute the final order or any other order passed under this Act require the help from the local administration or local body or the police.

(3) If the tenant does not vacate the premises within three months of the date of issue of certificate for recovery of the possession, he shall be liable, from the date of issue of certificate for recovery of possession to pay *mesne profits* at the rate of 2 times the rent in case of accommodations let out for residential purposes, at the rate of 3 times the rent in case of accommodations let out for commercial purposes and at the rate of 3 times the rent in case cetificate for recovery of immediate possession has been issued.

(4) The Rent Controller shall conduct the execution proceedings in relation to a final order or any other order passed under this Act in summary manner and dispose of the application for execution made under this section within forty five days from the date of service of notice on opposite party.

Explanation— Filing of an appeal or other proceeding against the order of issue of certificate for recovery of possession or immediate possession will not save the tenant from his liability to pay *mesne-profits,* at the rates specified under sub-section (3), unless specifically ordered otherwise by the Appellate Rent Controller or the Court before which such an order is under challenge and if the order of issue of recovery certificate is finally maintained, the tenant shall be liable to pay *mesne-profits* at the rates specified under sub-section (3) from the date on which the recovery certificate was initially issued.

Rights and Obligations of Landlords and Tenants.

12. (1) Every tenant shall have rights according to Schedule 1. The Tribunal and Rent Controller(s) shall act at all times to secure to the tenant these rights.

(2) Every landlord shall have rights according to Schedule 2. The Tribunal and Rent Controller shall act at all times to secure to the landlord these rigths:

Provided that—

(a) In case of any clash of interests of the landlord and the tenant, and/or any point of doubt in respect of matters relating to rent, the benefit thereof shall be granted to the tenant.

(b) In case of any clash of interests of the landlord and the tenant, and/or any point of doubt in respect of matters relating to returning possession of the accommodation to the tenant, benefit thereof shall be granted to the landlord.

(3) Every landlord shall have obligations according to Schedule 3. The Tribunal and Rent Controller(s) shall act at all times to enforce upon the landlord these obligations.

(4) Every tenant shall have obligations according to Schedule 4. The Tribunal and Rent Controller(s) shall act at all times to enforce upon the tenant these obligations.

(5) Any willful attempt or act by the landlord to undermine or deny to the tenant the rights available to him in terms of Schedule 1 shall constitute an offence under this Act, punishable with fine not exceeding Rs. 5000 or simple imprisonment for a period not exceeding three months or both.

(6) Any willful attempt or act by the tenant to undermine or deny to the landlord the rights available to him in terms of Schedule 2 shall constitute an offence under this Act, punishable with fine not exceeding Rs. 5,000 or simple imprisonment for a period not exceeding three months or both.

(7) Any attempt by the landlord to neglect for unsubstantial and/or insufficient reasons the obligations enjoined upon him in terms of Schedule 3 shall constitute an offence under this Act, punishable with fine not exceeding Rs. 5,000 or simple imprisonment for a period not exceeding three months or both.

(8) Any attempt by the tenant to neglect for unsubstantial and/or insufficient reasons the obligations enjoined upon him in terms of Schedule 4 shall constitued an offence under this Act, punishable with fine not exceeding Rs. 5,000 or simple imprisonment for a period not exceeding three months or both.

13. (1) Notwithstanding anyting to the contrary contained in this Act, a landlord and/or tenant aggrieved by any order of the Rent Controller shall have the right to appeal in the prescribed manner within the prescribed time to the Rent Control Tribunal. **Appeal.**

(2) Appeal against an order of the Rent Control Tribunal shall lie with the Supreme Court.

14. (1) On this Act, becoming law, through notification in the Official Gazette,the Chhattisgarh Accommodation Control Act, 1961 (No. XLI of 1961) in its application to the State of Chhattisgarh is hereby repealed. **Repeal and Savings.**

(2) The repeal under sub-section (I) shall not affect the previous operation of this enactment so repealed and anything done or action taken or deemed to have been done or taken (including any appointment or delegation made, notification, order, direction or notice issued, or rules made), by or under the provisions of the repealed enanctment shall, so far as it is not inconsistent with provisions of this Act, be deemed to have been done or taken under the provisions of this Act and shall continue in force unless and until suspended by anything done or any action taken under this Act.

SCHEDULE I

[See Section 12(1) of the Act]

Tenant's Rights Available Under The Act

S. No.	**Rights**
1.	Right to receive, at the commencement of tenancy, a copy of the agreement.
2.	Right to receive receipt against payments made to the landlord, either by way of security deposit, rent, or any other.
3.	Right to receive accommodation in a good and tenantable state before occupation.
4.	Right to enjoy quiet possession of the accommodation, subject to regular payment of rent, and subject to use of the accommodation for the purpose(s) for which it was leased. ***Provided***—In the event of death or mental incapacitation of the tenant, his widow/wife shall automatically be deemed to be the tenant, subject to her endorsing, through a supplemental agreement, to take upon herself, the rights and obligations contained in the agreement executed by her husband.
5.	Right to all facilities and amenities forming part of the accommodation, in a working and functional manner.
6.	Right to routine annual upkeep and facelift of the accommodation by the landlord, or right to get the annual upkeep work done against reimbursement of actual expenses by the landlord, subject to such reimbursement not exceeding one month's rent after every block of eleven months of occupancy.
7.	Guarantee against any willful cutting off of essential supplies like water and electricity by the landlord or his agent(s).
8.	Security of tenancy, subject to non-impingement upon the rights of the landlords included in Schedule 2.

SCHEDULE 2
[See Section 12(2) of the Act]

Landlord's Rights Available Under The Act

S. No.	Rights
1.	Security of title over accommodation, irrespective of the period of the tenant's tenancy.
2.	Right to demand and receive security deposit for an amount not exceeding three months rent.
3.	Right to receive rent regularly on or before the due date, in the manner agreed to in the agreement.
4.	Right to reveive anuual increment in rent according to the Agreement, which rate shall not exceed 5% in cases where monthly rent is Rs. 2000/- or less; and 10% in all other cases.
5.	Right to demand and receive amounts corresponding to any increase in the cost of utilities like electricity, water etc. enjoyed by the tenant.
6.	Right to inspect the accommodation during daytime, with prior appointment of the tenant, in the presence of the tenant or any male adult member of his family, known to reside with him.
7.	Right to add and/or improve and/or expand accommodation and/or increase amenities. ***Provided,*** however, that if the addition/expansion was done without concurrence of the tenant, the landlord shall not have right to enforce increased rent.
8.	Right to undertake routine annual upkeep of the accommodation at a time suitable to him, or, to allow to the tenant the option to do the routine annual upkeep of the accommodation, against reimbursement of expenses, subject to such reimbursement not exceeding one month's rent.
9.	Right to make application to the Rent Controller seeking revision in rent and/or security deposit at any point of time on justifiable and substantial grounds.
10.	Right to apply to the Rent Controller seeking fair compensation from the tenant for damages caused to the accommodation, willfully, negligently, or otherwise attributable to the tenant.
11.	Right to seek from the Rent Controller eviction of the tenant on the following grounds: (a) If the tenant is a habitual defaulter in payment of rent and/or other dues. (b) If the tenant causes, or allows to be caused, substantial damage to the accommodation, for any reason whatsoever. (c) If the tenant uses the accommodation for purpose(s) other than that for which it was leased out. (d) If the tenant becomes a social nuisance. (e) If the tenant is convicted under any section of the Indian Penal Code. (f) For carrying out major renovation work which is not possible with the tenant housed in. (g) On 3 months notice to the tenant in writing, if the accommodation is required for own occupation and/or occupation by any member of the family including spouse, parent(s), son(s), daughter, daughter(s)-in-law son(s)-in-law. (h) On 6 months notice to the tenant in writing, without any obligation to assign any reason, but on the condition that the accommodation will not be leased out at a higher rent for at least 12 months thereafter.

Provided, however, that in case of the following special categories of landlords and/or their spouse desiring the accommodation back for own use, the period of notice shall be one month: current or retired government servants, widows, personnel of the armed forces, persons coming to physical or mental handicap, and senior citizens (above the age of 65 years).

12. Right to receive back the accommodation at the end of the tenancy in a shape and condition as good as it was at the start of tenancy, granting allowance for reasonable weathering and aging.

SCHEDULE 3
[See Section 12(3) of the Act]

Landlord's Obligations Under The Act

S. No.	Obligations
1.	To admit a tenant only after executing agreement, duly notarized, as required under this Act.
2.	To file Information on Form C before the local Police Station within 7 days of admitting the tenant.
3.	To give proper receipt to the tenant against all payments received.
4.	To allow the tenant quiet enjoyment of the accommodation and all rights included in Schedule 1, so long as he fulfils his obligations set forth in Schedule 4.
5.	To keep the accommodation and premises in a state of good and tenantable repair at all times.
6.	To dovetail the system for disposal of domestic garbage to the system designed by the civic body and to explain the system clearly to the tenant at the start of tenancy.
7.	To undertake with reasonable promptitude all major structural repairs attributable to defects in construction and/or natural aging of the house.
8.	To Provide, wherever allowed by the State Electricity Board, a separate and exclusive meter to record the electricity consumed by the tenant.
9.	Never to willfully cut off essential supplies like water and electricity to the accommodation, or to cause such cut through another.
10.	Never to exercise right to enter accommodation for inspection, in the absence of the tenant or when only female member(s) of the family are present and are objecting to such entry.
11.	To undertake annual upkeep of the accommodation, or to allow the tenant to do so by allowing him expenses on actual basis, subject to a maximum amount equal to one month's rent.
12.	Never to adopt or threaten to adopt extra-judicial methods for eviction to pressure the tenant to vacate the accommodation.
13.	To refund security deposit to the outgoing tenant before closure of tenancy.

SCHEDULE 4
[See Section 12(4) of the Act]

Tenant's Obligations Under the Act

S. No.	Obligations
1.	To acknowledge at all times the title of the landlord over the accommodation, and to respect and honor without demur his rights as set forth in Schedule-2.
2.	To use the accommodation only for the purpose for which it was leased out to him.
3.	Never to sub-let any portion of the accommodation, with or without monetary considerations, formally or informally, with or without the permission of the landlord.
4.	To protect and safeguard the accommodation, and all electrical, sanitary and other fixtures forming part of the accommodation.
5.	To attend to the minor, recurring replacements and repairs as may be necessary from time to time, without expecting reimbursement from the landlord.
6.	To keep the accommodation in a clean and hygienic state, and not to cause air, water and/or noise pollution in or around the accommoation, in a manner that hurts peaceful coexistence.
7.	To dispose of garbage in accordance with the system designed by the municipality, and in no case to litter it outside the accommodation and/or on to the road or other public place.
8.	To pay the security deposit, rent and other dues fully and regularly in the manner settled with the landlord.
9.	To compensate the landlord for any damage caused to the accommodation, willfully or otherwise, except for natural aging and/or weathering.
10.	Never to become a social nuisance during currency of the tenancy. **Explanation**— 'Social nuisance' means doing or causing to be done any or all of the following acts: drunken brawls, wife-bashing, prostitution, habitual late-night noisy socializing and/or otherwise creation of abnormal noise construed by the neighbourhood as distrurbance, spitting in common facilities like staircase, storage of any hazardous stuff, storage of any stuff with offensive odor that fouls up the surrounding, or that abnormally invites pests, littering of garbage and/or letting loose waste water, spoiling the environment by doing or promoting improper defecation, and/or any act that has a bad and damaging social effect on the immediate neighbourhood.

संचालक, मुद्रण तथा लेखन सामग्री, छत्तीसगढ़ द्वारा शासकीय क्षेत्रीय मुद्रणालय, राजनांदगांव से मुद्रित तथा प्रकाशित—2012.